

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1926589
Steller: N. van Offeren
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: Helling
E-mail: n.van.offeren@hoorn.nl

Onderwerp

Ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen inzake de aanvraag omgevingsvergunning Boedijnhof 153

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Aanvraagformulier
2	Toelichting op aanvraag
3	Ruimtelijke onderbouwing
4	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: memo BoekweitOlie makelaars en taxateurs
5	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: factsheet kantorenmarkt Cushman en Wakefield
6	Situatietekeningen bestaand en nieuw
7	Aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling
8	Beknopt overzicht opmerkingen ruimtelijke onderbouwing
9	Advies Omgevingsdienst Noord-Holland Noord
10	Ontwerpbeschikking besluit op aanvraag omgevingsvergunning Boedijnhof 153

De raad besluit

1. Voornemens te zijn om de verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning aan de Boedijnhof 153 te weigeren.
2. Het ontwerpbesluit van de weigering van een verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen.
3. Dat in het geval dat er tegen het ontwerpbesluit van de weigering van de verklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen zijn ontvangen, het ontwerpbesluit na afloop van de zienswijzentermijn als definitieve weigering van een verklaring van geen bedenkingen wordt aangemerkt.

Samenvatting

Voor de locatie Boedijnhof 153 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend om het bestaande kantoorpand te wijzigen naar maximaal 32 woningen. Deze aanvraag is om een aantal redenen in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste reden is dat dit plan ten koste gaat van het beleid van de gemeente om te voorzien in voldoende werklocaties. Er zijn op dit moment geen andere werklocaties beschikbaar waar kantoren terecht kunnen. Bovendien is de frictieleegestand met 1% beneden het gezonde frictieniveau van 6% (frictieleegestand is de leegstand die noodzakelijk is om de markt naar behoren te doen functioneren). Behoudens bestaande projecten waarvoor al procedures lopen of in voorbereiding zijn, heeft het verder transformeren van werklocaties naar woonfuncties een ongewenste precedentwerking en negatieve gevolgen voor het aanbod van werklocaties en daarmee de werkgelegenheid in Hoorn. Deze locatie is op dit moment niet nodig om aan de woningbouwdoelstellingen voor de komende jaren te voldoen. Vanwege de strijd met een goede ruimtelijke ordening wordt voorgesteld om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Op 4 oktober 2021 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van maximaal 32 woningen in het bestaande kantoorpand aan de Boedijnhof 153. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de raad bevoegd om zich uit te spreken over de verklaring van geen bedenkingen. Nadat de raad zich heeft uitgesproken over de verklaring van geen bedenkingen en het doorlopen van de bijbehorende juridische procedure, kan het college een besluit nemen op de aanvraag.

Belang

Met het beoogde initiatief verkleint het aantal werklocaties in Hoorn. Het is belangrijk om voldoende werklocaties in Hoorn te hebben. Zolang er geen goede alternatieve werklocaties beschikbaar zijn moet terughoudend worden omgegaan met het opheffen van bestaande werklocaties.

Centrale vraag

Hoe wil de raad zorgen dat er op korte termijn voldoende werklocaties zijn binnen de gemeente?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het behoud van werklocaties en werkgelegenheid.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Niet van toepassing. Dit voorstel heeft geen betrekking op aspecten die duurzaamheid raken.

4. Kaders

- *Bestemmingsplan Kersenboogerd*

De gronden zijn bestemd als 'Kantoor'. Op grond van artikel 12.1 van het bestemmingsplan zijn de voor 'Kantoor' aangewezen gronden bestemd voor kantoren. Het gebruik voor woningen is in strijd met het bestemmingsplan.

- *Bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Archeologie*

De gronden zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. De aanvraag is in overeenstemming met deze bestemming.

- *Bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan parkeren en laden en lossen*

In het parapluplan worden regels gesteld over parkeren en laden en lossen die in acht moeten worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

- *Bestemmingsplan Veegplan*

Dit bestemmingsplan regelt voor verschillende gebieden in de gemeente een aanpassing/correctie van een aantal regels en heeft een aantal gerealiseerde plannen positief bestemd. Het Veegplan heeft geen bijzondere consequenties voor deze locatie.

- *Hoorn meer stad*

Op 6 juni 2019 heeft de raad besloten om 'meer stad te worden'. Meer stad worden heeft niet alleen betrekking op wonen, maar ook op werken. De raad wil stedelijke woonmilieus realiseren, waarin wonen, werken en verblijven samenkomen met een duidelijke meerwaarde voor de stad.

- *Uitvoeringsagenda Economie 2020-2024*

Het doel van deze agenda is het vergroten van werkgelegenheid. In de Uitvoeringsagenda Economie 2020-2024 is de ambitie neergelegd om de werkgelegenheid te laten groeien. Werklocaties zijn van groot belang voor de werkgelegenheid en om bedrijven in te kunnen laten spelen op de 'next economy'.
Zaaknummer:

Hoorn wil nieuwe werkmilieus mogelijk maken. Aantrekkelijke woonmilieus zijn ook van groot belang om in te kunnen spelen op de 'next economy'. Het is een integrale opgave.

- *Juridische grondslag verklaring van geen bedenkingen*

Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de omgevingsvergunning in dit geval niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Artikel 6.5 lid 2 Bor bepaalt dat de verklaring slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Het college kan pas een besluit op de aanvraag nemen als de raad zich heeft uitgesproken over de verklaring van geen bedenkingen.

5. Argumenten

Strijd met bestemmingsplan

- *Bestemmingsplan Kersenboogerd*

In het bestemmingsplan Kersenboogerd zijn de gronden zijn bestemd als 'Kantoor'. Op grond van artikel 12.1 van het bestemmingsplan zijn de voor 'Kantoor' aangewezen gronden bestemd voor kantoren. Het gebruik voor woningen is in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 12.4 van het bestemmingsplan is bovendien bepaald dat het gebruik voor het wonen in ieder geval in strijd is met de bestemming. De woonfunctie is op deze plek niet toegestaan. Om te beoordelen of de woonfunctie op deze plek geoorloofd is, moet worden overwogen of een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk en wenselijk is. Een binnenplanse afwijking is niet mogelijk. Een kruimelafwijking kan ook niet, omdat het een stedelijk ontwikkelingsproject betreft die vermeld staat op bijlage D (cat. D 11.2) bij het Besluit milieueffectrapportage dat is uitgezonderd van de kruimellijst (artikel 5 lid 6 j.o. artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor). Een besluit over afwijking van het bestemmingsplan kan daarom slechts met de uitgebreide procedure waarvoor vereist is dat er een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd.

- *Bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan parkeren en laden en lossen*

In het parapluplan worden regels gesteld over parkeren en laden en lossen die in acht moeten worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning. In de huidige situatie zijn er 75 parkeerplaatsen aanwezig. Er worden maximaal 32 woningen gerealiseerd. Bij de aanvraag is aangegeven dat er tussen 50 en 55 parkeerplaatsen nodig zullen zijn. De aanvrager wil op de plaats van de overbodige parkeerplekken groen en tuinen realiseren. Uitgaande van de maximale invulling van het plan zijn 54 parkeerplaatsen nodig. Omdat in de aanvraag 50 tot 55 parkeerplaatsen worden genoemd, wordt niet zonder meer in voldoende parkeerplaatsen voorzien. Om deze reden is niet voldoende verzekerd dat er genoeg parkeervoorzieningen worden aangebracht en in stand worden gehouden. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

Afwijken bestemmingsplan in strijd met goede ruimtelijke ordening

- *Verhouding werklocaties en woningbouw*

In de Uitvoeringsagenda Economie 2020-2024 is de ambitie neergelegd om een groei in het aantal arbeidsplaatsen te bereiken. Op dit moment sluiten vraag en aanbod van kantoren echter niet goed op elkaar aan. Er is nog steeds vraag naar kantoorruimte terwijl het aanbod laag is. De leegstand is volgens de laatst bekende monitor werklocaties (uit oktober 2020) circa 6.000 m² op een totale voorraad van 95.000 m². 6% leegstand is een 'gezond' percentage frictieleegstand (frictieleegstand is de leegstand die noodzakelijk is om de markt naar behoren te doen functioneren). De leegstand op peildatum augustus 2021 is circa 1.000 m². Het meest recente leegstandspercentage is 1% (augustus 2021) en ligt onder het gezonde frictieniveau van 6%. Langs de Lageweg is ook weinig leegstand van kantoorpanden. Volgens ondernemers en bedrijfsmakelaars die aanwezig waren tijdens een marktconsultatie in juli 2021 is er nauwelijks kantorenleegstand in de regio en is veel werk gemaakt van transformatie van kantoren. Het is het daarom van belang zorgvuldig om te gaan met het huidige resterende aanbod kantoren. Transformatie op dit moment betekent dat de huidige kantoren, inclusief bijhorende werkgelegenheid, moeten vertrekken terwijl nieuwe werklocaties op dit moment niet voorhanden zijn.

De Lageweg is een gebied dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van diverse bedrijven en voorzieningen. Dit gebied wordt als overgangsgebied beschouwd tussen de woonwijk Kersenboogerd en het industrieterrein Hoorn 80 en de Provincialeweg. In dat licht bezien is de werkfunctie op deze plek passend.

Hierbij moet ook in ogenschouw worden genomen dat planvorming rondom de Poort van Hoorn in volle gang is waarbij werkgelegenheid en de invulling van de niet-woonfuncties de aandacht hebben. Er is een toenemende vraag naar werkplekken in dat gebied. Deze werkplekken zijn echter niet op korte termijn beschikbaar.

Bovendien moeten nieuwe werklocaties voor kantoren goed aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag. Het verbinden van deze effecten met elkaar vraagt om een nadere strategische uitwerking. Het ligt in de rede dat die uitwerking plaatsvindt na vaststelling van de omgevingsvisie. Op dit moment loopt transformatie van bestaande kantoorlocaties te ver vooruit op het beschikbaar komen van nieuwe werkplekken en wordt hiermee gemeentelijk beleid doorkruist.

Hier komt bij dat de lopende plannen en projecten binnen de gemeente voor de komende jaren al in voldoende mate invulling geven aan het belang om meer woningen te realiseren, o.a. Kansen voor Kersenboogerd, Poort van Hoorn, Rozenbuurt, Holenkwartier en Bangert en Oosterpolder. Daarom is transformatie van de Boedijnhof 153 op korte termijn in ieder geval niet noodzakelijk. Het belang om werklocaties en werkgelegenheid te beschermen weegt in dit geval zwaarder.

- *Geen goede ruimtelijke onderbouwing*

De aanvraag moet worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de door de aanvrager aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt echter niet dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is onvolledig en onzorgvuldig op diverse aspecten. Zo zijn diverse beleidsdocumenten niet of onvolledig gemotiveerd en uit de aangeleverde informatie blijkt juist dat de frictieleegstand laag is (frictieleegstand is de leegstand die noodzakelijk is om de markt naar behoren te doen functioneren). Ook uit het advies van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord blijkt dat de ruimtelijke onderbouwing voor milieuaspecten niet op alle onderdelen akkoord is. In de bijlage bij dit voorstel is beknopt weergegeven welke onvolkomenheden zijn geconstateerd.

Bij de aanvraag hoort ook een aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling waaruit blijkt dat het maken van een milieueffectrapport (mer) niet nodig is. Over de aanmeldnotitie vormvrij mer heeft het college besloten dat geen mer noodzakelijk is. Het opstellen van een mer is bovendien niet aan de orde als de aanvraag wordt geweigerd.

Conclusie

Medewerking aan de afwijkingsprocedure is alleen mogelijk indien de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De negatieve gevolgen voor de huidige voorraad werklocaties en de lage frictieleegstand in relatie tot de woningbouwopgave en de onvolkomenheden in de ruimtelijke onderbouwing zorgen ervoor dat de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het herstellen van onvolkomenheden in de ruimtelijke onderbouwing doet echter niets af aan de motivering zoals die uiteen is gezet onder het kopje 'Verhouding werklocaties en woningbouw' en neemt de strijd met een goede ruimtelijke ordening niet weg. Een weigering van de verklaring van geen bedenkingen ligt daarom in de rede.

6. Maatschappelijk draagvlak

Aan de aanvrager is kenbaar gemaakt dat op basis van de ingediende stukken de inschatting is dat de aanvraag op dit moment weinig kans van slagen heeft. Met name vanwege het belang van behoud van werklocaties in relatie tot ontwikkelingen voor vervangende kantoorruimte elders in de gemeente. Hierbij is aangegeven dat de aanvrager rekening moet houden met het feit dat de aanvraag geweigerd kan worden.

Voor de aanvraag wordt de uitgebreide procedure doorlopen. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren en het ontwerpweigeringsbesluit op de aanvraag gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de inzagetermijn kan een ieder een zienswijze indienen.

7. Financiële consequenties

Voor een aanvraag omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht bij de aanvrager.

8. Communicatie

Het ontwerpbesluit om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren en het ontwerpweigeringsbesluit op de aanvraag wordt volgens de juridische procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de inzagetermijn kan een ieder een zienswijze indienen.

9. Realisatie

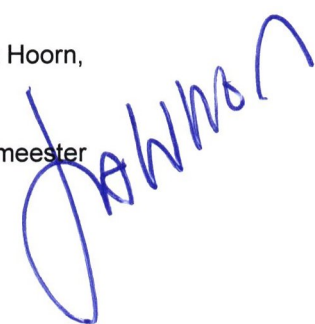
Niet van toepassing. Bij een weigering van de verklaring van geen bedenkingen wordt de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd en kan het initiatief niet worden gerealiseerd.

Hoorn, - 8 FEB 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris



de burgemeester